

**204 m<sup>2</sup> Wohnfläche, großer Garten & Graz in ca. 35 Min. –  
Familienhaus im Schilcherland**



**Objektnummer: 14480**

**Eine Immobilie von BAG Projekt Vertriebs GmbH Fortuna  
Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zirknitz 57b
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8511 Zirknitz
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	204,00 m <sup>2</sup>
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	1.447,00 m <sup>2</sup>
Keller:	114,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 102,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,32
Kaufpreis:	529.000,00 €
Betriebskosten:	85,00 €
Heizkosten:	108,00 €
USt.:	21,60 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Bernhard Gissing**









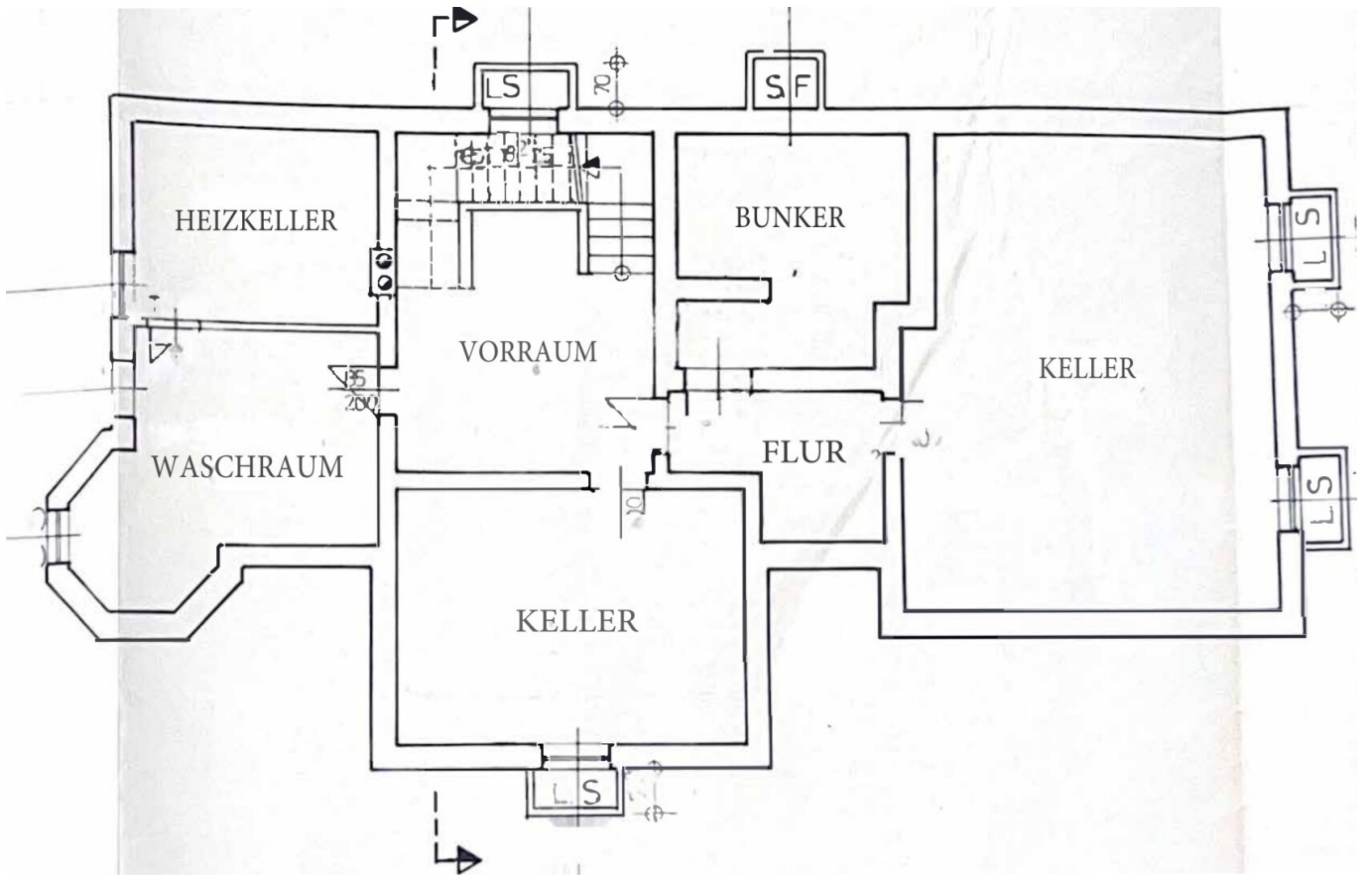


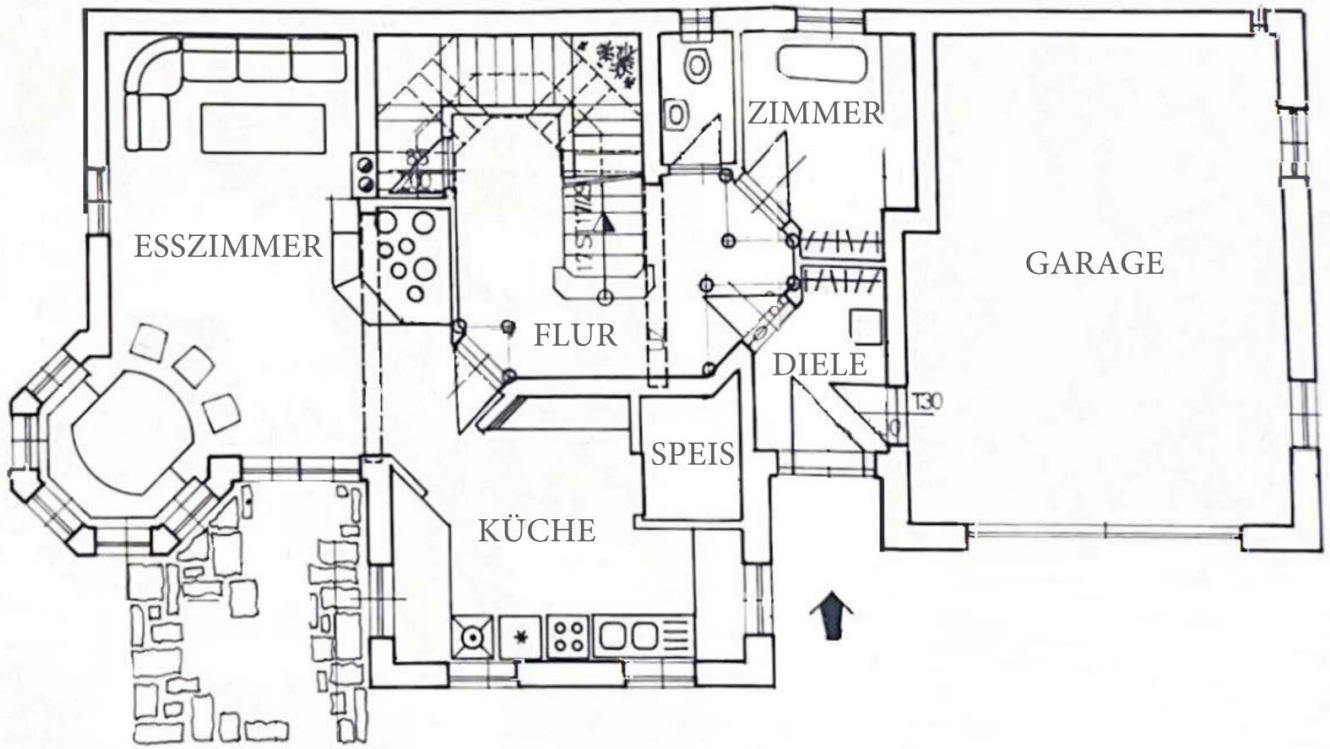


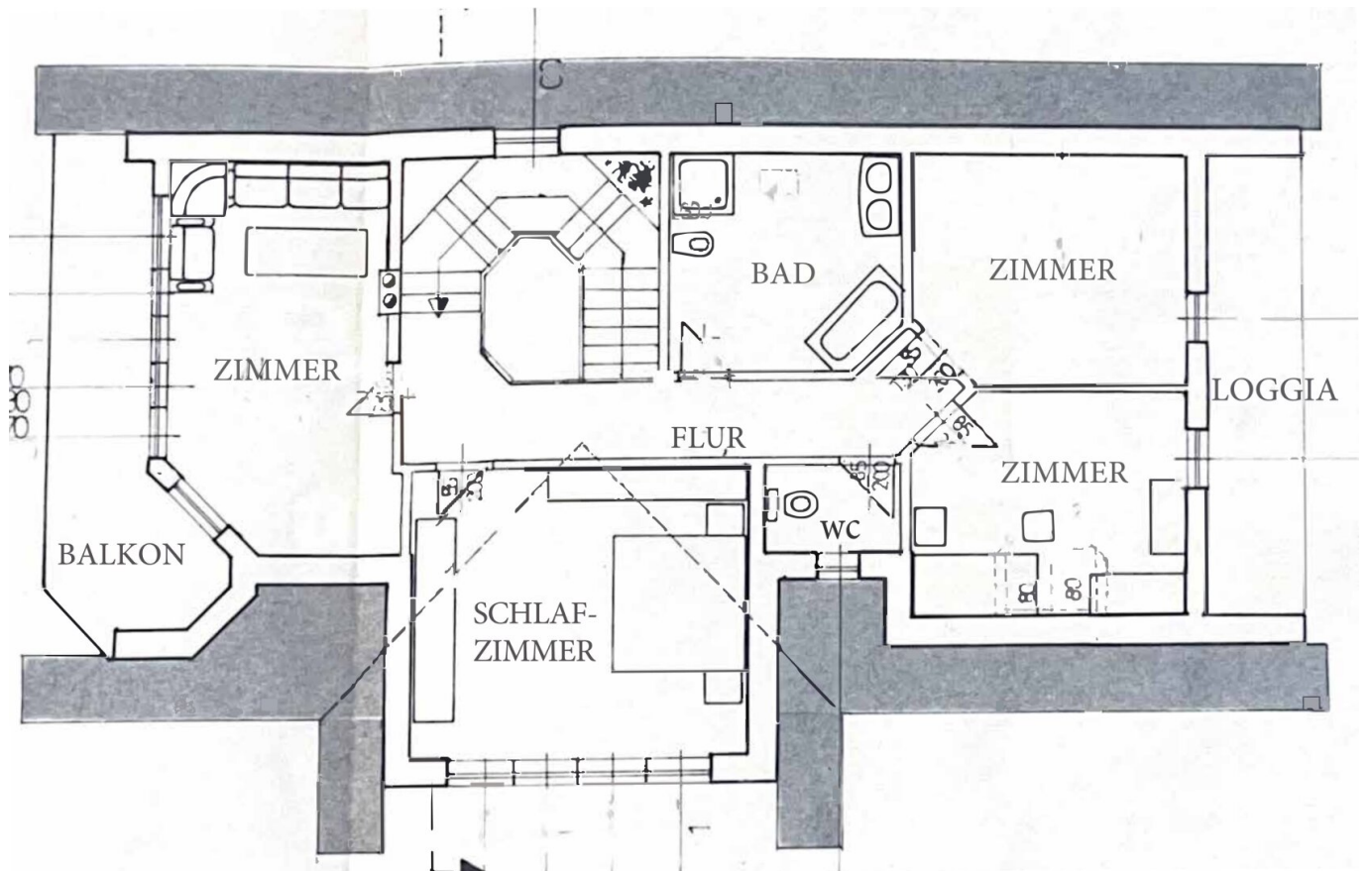












## Objektbeschreibung

**Gebührenbefreiung bis 30. Juni 2026: Bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen sparen Käufer bis zu ca. EUR 10.000 an Nebenkosten.**

Morgens Vogelgezwitscher. Abends Schilcher vom Nachbarn. Und Graz in rund 35 Minuten.

Genau das erwartet Sie in Zirknitz bei St. Stefan ob Stainz – einem der schönsten Flecken der Weststeiermark, direkt im Herzen des Schilcherlandes.

Dieses gepflegte Familienhaus verbindet großzügiges Wohnen im Grünen mit einer sehr guten Erreichbarkeit Richtung Graz. Besonders für Interessenten aus Graz und Graz-Umgebung, die mehr Platz, mehr Garten und mehr Lebensqualität suchen, kann diese Liegenschaft eine interessante Alternative sein.

**Verschaffen Sie sich zuerst einen Videoeindruck: [Großzügiges Familienhaus im Schilcherland](#)**

### **Das Haus auf einen Blick:**

204 m<sup>2</sup> Wohnfläche · zusätzlich 114 m<sup>2</sup> Keller- und Nebenflächen · 1.700 m<sup>2</sup> Grundstück · 4 Schlafzimmer · Doppelgarage · Kachelofen · niedrige laufende Betriebs- und Heizkosten · gepflegter Zustand · nach Vereinbarung beziehbar

Dieses Familienhaus wurde 1996 in massiver Ziegelbauweise errichtet und befindet sich in einem Zustand, der die liebevolle Pflege seiner Eigentümer auf den ersten Blick spürbar macht. Hier erwartet Sie kein klassisches Sanierungsprojekt, sondern ein Haus mit viel Substanz, klarer Raumstruktur und einer alltagstauglichen Aufteilung.

Für Familien bietet das Haus alles, was der Alltag braucht: großzügige Wohnräume, 4 Schlafzimmer, Platz für Kinder, Homeoffice und Gäste, einen weitläufigen Garten mit knapp 1.450 m<sup>2</sup> Grünfläche sowie eine Schulanbindung per Busservice direkt nach St. Stefan ob Stainz.

Für Pendler ist die Lage ein echter Trumpf: Der Autobahnanschluss A2/Steinberg ist nur ca. 2,6 km entfernt – Graz ist damit in rund 35 Minuten komfortabel erreichbar.

### **Ein besonders starkes Argument sind die niedrigen laufenden Kosten:**

Die Heizkosten inklusive Warmwasseraufbereitung lagen 2025 bei nur ca. EUR 130 pro Monat. Die monatlichen Betriebskosten betragen ca. EUR 215 inkl. USt.

Für ein Haus dieser Größe ist das eine attraktive und gut kalkulierbare Kostenstruktur!

### **Die wichtigsten Fakten:**

- 204 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf Erd- und Dachgeschoss
- zusätzlich 114 m<sup>2</sup> Keller- und Nebenflächen
- Ziegelmassivbau 1996 – Zwischenwände ebenfalls in Ziegel
- bewusst atmungsaktive Bauweise ohne Vollwärmeschutz
- Heizkosten inkl. Warmwasser 2025: nur ca. EUR 130/Monat
- monatliche Betriebskosten ca. EUR 215 inkl. USt
- großer Kachelofen mit Ofenbank – ideal für die Übergangszeit
- gepflegter Zustand – kein Renovierungsstau
- Doppelgarage, Werkstattbereich und großzügige Nebenflächen
- vorhandene Möblierung kann nach Vereinbarung übernommen werden

### **Erdgeschoss – 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Großzügiger Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit Erker und Kachelofen · Speis · Bügelzimmer  
· Gäste-WC · Doppelgarage mit Sektionaltor, Waschmöglichkeit und direktem Wohnbereichszugang

### **Dachgeschoss – 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

4 Schlafzimmer · Bad mit Dusche und Wanne · WC · 2 Loggien Ost und West mit freiem

Ausblick ins Grüne

### **Kellergeschoss – 114 m<sup>2</sup> Keller- und Nebenflächen**

Großzügiger Waschraum · Heizkeller · Zusatzkellerraum · Vorrats- und Schutzraum ·  
Werkstättenbereich mit professioneller Abluftlösung · zentrale Staubsaugeranlage

### **Stellplätze:**

2 Garagenplätze + gepflasterter Einfahrtsbereich + 2 weitere Außenplätze südseitig

### **Die Region:**

Das Schilcherland rund um St. Stefan ob Stainz zählt zu den schönsten Weinlagen der Steiermark. Die Weingärten von Hochgrail wurden bei „9 Plätze – 9 Schätze“ zum zweitschönsten Platz Österreichs gewählt – Buschenschänken, Hofläden und Wanderwege liegen direkt vor der Haustür.

### **Wichtiger Hinweis zur Nachbarschaft:**

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich eine ehemalige Landwirtschaft. Diese ist nicht mehr in Betrieb. Da die Landwirtschaft auf Kartenansichten weiterhin sichtbar sein kann, weisen wir bewusst transparent darauf hin. Vor Ort präsentiert sich die Lage ruhig und wohnlich.

### **Hinweis zur Grundstücksfläche:**

Die tatsächliche Kauffläche beträgt 1.700 m<sup>2</sup>. Die Grundbuchaktualisierung von derzeit 1.566 m<sup>2</sup> auf 1.700 m<sup>2</sup> ist bereits mit der Gemeinde in Abstimmung und wird zeitgerecht abgeschlossen.

Bitte verschaffen Sie sich zuerst einen Eindruck über das Video, die Lage und die Eckdaten der Liegenschaft. Wenn dieses Haus grundsätzlich zu Ihrer Suche passt, senden wir Ihnen gerne die vollständigen Objektunterlagen zu und klären in einem persönlichen Gespräch die nächsten Schritte.

Kontaktieren Sie uns telefonisch unter **+43 316 / 712 777** oder per Mail an **info@fortunaimmobilien.at**

### **Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

Es wird ausdrücklich auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen dem Abgeber und BAG Projekt Vertriebs GmbH hingewiesen. BAG Projekt Vertriebs GmbH kann als Doppelmakler tätig sein.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.275m

Apotheke <3.550m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.375m

Kindergarten <6.075m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.375m

Bäckerei <3.600m

### **Sonstige**

Bank <3.425m

Geldautomat <3.575m

Polizei <4.775m

Post <3.375m

### **Verkehr**

Bus <1.675m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <2.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap